

COMMUNIQUÉ PRESSE
24 novembre 2026

POUR SES 50 ANS, GSE MET EN LUMIÈRE LES ENJEUX SOCIAUX DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Un entrepôt se mesure en mètres carrés, un data center en mégawatts. Rien dans ces unités ne dit la manière dont ces bâtiments impactent les territoires qui les accueillent, ou les personnes qui y travaillent. À l'occasion de ses 50 ans, GSE a voulu prendre de la hauteur sur ces points : le constructeur a confié au sociologue Sébastien Bauvet une réflexion sur les enjeux sociaux de la construction d'immobilier d'entreprise. ***Un travail qui vient nourrir la réflexion du Groupe et faire écho à ses engagements autour de trois enjeux majeurs : intégrer les dimensions sociales et environnementales dès la conception, renforcer le rôle intégrateur du contractant général et inscrire le bâtiment dans une perspective de long terme.***

Société à mission depuis 2023, GSE a inscrit dans ses statuts une raison d'être : concevoir et bâtir dans le respect de la nature, se développer en étant au service des territoires, prospérer en prenant soin de l'humain. Pour ses 50 ans, le groupe livre l'analyse d'un chercheur : Sébastien Bauvet, docteur en sociologie, responsable de recherche au sein de l'association Article 1 et chercheur associé à l'IREDU (Université Bourgogne Europe). Sa note, « *Les enjeux sociaux de la construction au cœur du XXIe siècle. Un regard sociologique* », prolonge une première contribution publiée pour GSE en avril 2025 sur la réhabilitation des friches industrielles.

Entrepôts et data centers : rendre visible la dimension humaine des bâtiments

Entrepôts logistiques et data centers ont en commun d'abriter des activités essentielles au fonctionnement de l'économie, tout en laissant souvent dans l'ombre les femmes et les hommes qui les font fonctionner. Selon l'étude Asterès pour l'Union TLF (juin 2026), le transport de marchandises et la logistique représentent 1,8 million d'emplois, près de 6 % de l'emploi en France et 3 % du PIB, dans un parc de 67 000 entrepôts. Très souvent, ces bâtiments sont éloignés des lieux de vie. Or les choix immobiliers ne sont pas neutres : la note observe que l'accessibilité d'un site, les temps de transport et le cadre de vie alentour pèsent sur l'investissement dans le travail.

GSE en livre déjà des réponses concrètes. À Bondy (Seine-Saint-Denis), « La Factory », hub de logistique urbaine livré en avril 2026 sur une friche, est desservi par le RER E, le tramway T4 et la ligne 11. À Val-de-Reuil (Eure), la plateforme pharmaceutique de CFAO Healthcare, Grand Prix SIMI 2024, organise bureaux et entrepôt autour d'une rue intérieure où se croisent les salariés, avec infirmerie, salle de sport, salle de repos et restaurant.

Réindustrialisation : un projet de territoire avant d'être un projet de bâtiment

La note souligne par ailleurs que la réindustrialisation ne se résume pas à un simple retour de l'industrie. Elle suppose une transformation de l'appareil productif et mobilise, au-delà du foncier, des ressources énergétiques et hydriques, des infrastructures, des compétences, des logements et des solutions de mobilité.

Les besoins associés à cette transformation sont considérables. Selon France Stratégie, dans un scénario où l'industrie manufacturière atteindrait 12 % du PIB en 2035, entre 23 000 et 30 000 hectares de foncier supplémentaires seraient nécessaires d'ici là. Sans amélioration des procédés, les prélèvements et la consommation d'eau de l'industrie manufacturière pourraient également progresser de 53 % à 60 %, selon les scénarios étudiés.

Dans ce contexte, le bâtiment industriel constitue un levier d'action à part entière, si sa localisation et sa conception sont pensés en amont de manière à rapprocher les activités productives des bassins de vie et d'emploi, à améliorer les conditions de travail et à renforcer l'ancrage de l'industrie dans son territoire.

La réhabilitation, en 2024, de l'ancienne papeterie ArjoWiggins à Bessé-sur-Braye, dans la Sarthe, illustre cette approche : donner une nouvelle vocation industrielle à un site existant tout en contribuant à la revitalisation du territoire. Inaugurée en avril 2024, l'usine de ManiKHeir (groupe Medicom) produit désormais des gants en nitrile jusque-là importés d'Asie. Elle a permis plus de 150 recrutements depuis juin 2022 dans un bassin d'emploi durement touché par la fermeture de la papeterie, tout en intégrant une démarche de sobriété environnementale, avec 95 % de l'eau consommée réutilisée sur site.

Pour **Sébastien Bauvet** : « *Rendre l'industrie désirable ne relève pas seulement de la communication sur les emplois qu'elle crée, mais aussi des espaces dans lesquels cette industrie prend corps*. »

Pour les data centers, la note souligne que les enjeux dépassent la performance technique : raccordement aux réseaux, valorisation de la chaleur produite, arbitrage entre artificialisation de sols neufs et réhabilitation de friches.

Mieux anticiper les conséquences des chantiers pour les riverains

Le sociologue étudie également les effets des chantiers de construction sur les sociétés humaines et donne son éclairage pour faciliter leur intégration. Perturbations routières, poussières, vibrations : les parties contractuelles devraient endosser davantage les coûts sociaux de la construction, y compris lors de l'évaluation des offres. Les constructeurs devraient aussi intégrer une meilleure connaissance socioculturelle des territoires dès la conception. Une approche qui peut aussi réduire la contestation des tiers, celle-ci relevant moins d'une opposition de principe que d'une recherche d'atténuation des perturbations.

Trois perspectives pour GSE

A la lueur de cette réflexion, trois axes de progrès se dégagent pour la construction d'immobilier d'entreprise.

- **Renforcer la responsabilité sociale et environnementale,** en intégrant ces dimensions dès la conception et tout au long du chantier, jusqu'à la mise en service du bâtiment.
- **Mobiliser le rôle intégrateur du contractant général,** capable de coordonner des acteurs aux intérêts et aux expertises différents, pour favoriser des choix cohérents sur les plans technique, social et environnemental.
- **Penser le bâtiment dans la durée et dans sa transmission,** en concevant des lieux dont les utilisateurs et les territoires peuvent être fiers, susceptibles de créer un attachement durable et de devenir des vitrines positives de l'activité qu'ils accueillent.

« Nos bâtiments accueillent chaque jour des femmes et des hommes et s'inscrivent durablement dans des territoires. À l'occasion de nos 50 ans, nous avons voulu approfondir notre compréhension de ces enjeux, de la conception à l'usage, et en faire un levier d'amélioration continue. » **explique Roland Paul, Président de GSE.**

À PROPOS DE GSE

Depuis sa création en 1976, GSE est le spécialiste de l'immobilier d'entreprise. Contractant Général, GSE assure la prise en charge complète de projets de construction, de la recherche et qualification de fonciers au service après-vente, en passant par les études techniques, la conception et la réalisation. GSE réalise des bâtiments intelligents et durables dans les secteurs industriel, logistique et tertiaire, notamment au travers de son offre de bâtiments écoresponsables « The Blue Suite ». GSE intervient également sur la réalisation de Data Centers, la construction de parkings aériens et a lancé son activité dédiée à la rénovation de bâtiments. GSE a réalisé un chiffre d'affaires de 808 millions d'euros en 2024/25 (la clôture de l'exercice intervient au 31 mars). « Entreprise à Mission » depuis 2023, le groupe compte plus de 600 collaborateurs répartis dans 20 implantations dans le monde, 7 pays en Europe et 13 implantations en France. Depuis 2019, GSE a rejoint le groupe GOLDBECK, leader sur le marché européen de la construction clé en main avec un CA de plus de 6 milliards d'euros, employant environ 12 000 personnes sur plus de 100 sites.

Plus d'informations sur GSE : https://www.gsegroup.com/

CONTACT PRESSE

Galivel & Associés - Valentin Eynac / Doriane Fougères
21-23, rue Klock – 92110 Clichy | Tél : 01 41 05 02 02 // Port : 06 03 62 45 34
galivel@galivel.com // **www.galivel.com**

GSE – Adeline LEVEQUE
Responsable marketing et communication
presse@gsegroup.com // **www.gsegroup.com/en/**